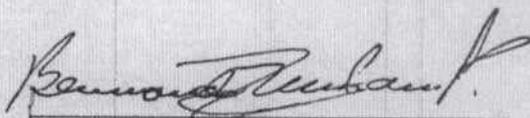


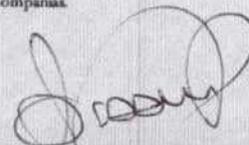
EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	NOTA	2019	2018
1 ACTIVOS			
101 ACTIVO CORRIENTE			
10102 Activos Financieros (neto)	5	196.078,05	110.055,49
10104 Servicios y otros pagos anticipados	6	11.679,94	0,00
10105 Activos por impuestos corrientes	7	29.493,67	26.311,44
Total Activos Corrientes		237.251,66	136.366,93
102 ACTIVO NO CORRIENTE			
10201 Propiedad, Planta y Equipo (neto)	8	4.501.051,75	4.501.051,75
Total Activos No Corrientes		4.501.051,75	4.501.051,75
TOTAL ACTIVOS		4.738.303,41	4.637.418,68
2 PASIVOS			
201 PASIVO CORRIENTE			
20107 Otras obligaciones corrientes	9	5.208,00	0,00
20108 Cuentas por pagar diversas - relacionadas	10	94.060,14	0,00
Total Pasivos Corrientes		99.268,14	0,00
202 PASIVO NO CORRIENTE			
20204 Cuentas por pagar diversas relacionadas	11	20.456,62	20.456,62
Total Pasivos No Corrientes		20.456,62	20.456,62
TOTAL PASIVOS		119.724,76	20.456,62
3 PATRIMONIO NETO			
301 Capital	12	800,00	800,00
304 Reservas	13	173.943,24	173.571,80
305 Otros resultados integrales	14	4.429.429,52	4.429.429,52
306 Resultados acumulados	15	12.684,53	12.684,53
307 Resultados del ejercicio	16	1.721,36	476,21
TOTAL PATRIMONIO		4.618.578,65	4.616.962,06
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.738.303,41	4.637.418,68

Nota: La codificación utilizada es referente al plan de cuentas bajo NIIF de la Superintendencia de Compañías.



Ing. Bernardo Nussbaum Ruf
GERENTE GENERAL
EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



Lic. Patricio Serrano
CONTADOR GENERAL
EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

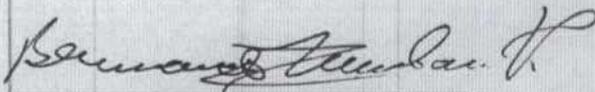
ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

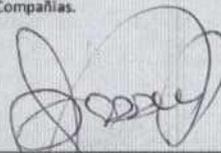
	NOTA	2019	2018
41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
4102 Prestacion de Servicios	17	40.000,00	43.400,00
42 GANANCIA BRUTA		40.000,00	43.400,00
52 GASTOS			
5202 Gastos de Administracion	18	38.250,63	42.923,59
5203 Gastos Financieros	19	0,00	0,20
5204 Otros Gastos	20	28,01	0,00
TOTAL GASTOS		38.278,64	42.923,79
Utilidad del ejercicio		1.721,36	476,21

Nota: La codificación utilizada es referente al plan de cuentas bajo NIIF de la Superintendencia de Compañías.



Ing. Bernardo Nussbaum Ruf
GERENTE GENERAL

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



Lic. Patricio Serrano
CONTADOR GENERAL

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

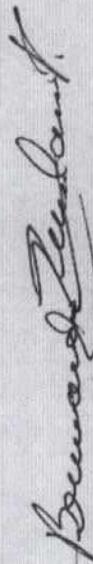
EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

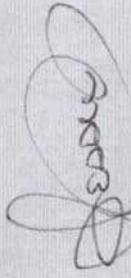
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superávit Revaluación PPE	Reserva de Capital	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$ 800,00	800,00	172.094,04	4.429.429,52	12.684,53	868,92	4.616.677,01
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-
Reservas	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste/Reclasificación	-	400,00	1.077,76	-	-	868,92	191,16
Pago Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	476,21	476,21
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 800,00	400,00	173.171,80	4.429.429,52	12.684,53	476,21	4.616.962,06
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-
Reservas	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste/Reclasificación	-	-	371,44	-	-	476,21	104,77
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	1.721,36	1.721,36
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$ 800,00	400,00	173.543,24	4.429.429,52	12.684,53	1.721,36	4.618.578,65



Ing. Bernardo Nussbaum Ruf
GERENTE GENERAL

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



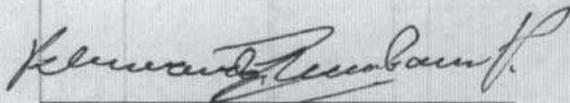
Lic. Patricio Serrano

CONTADOR GENERAL

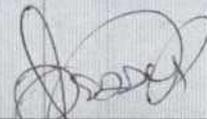
EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$) 2019	SALDOS BALANCE (En US\$) 2018
	95	0,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	1.140,18	191,16
Clases de cobros por actividades de operación	950101	20.714,97	43.114,95
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación	95010101	16.718,97	45.803,79
Otros cobros por actividades de operación	95010105	3.996,00	2.688,84
Clases de pagos por actividades de operación	950102	21.855,15	42.923,59
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	21.855,15	42.923,59
Intereses pagados	950105	-	0,20
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	6.002,26	4.670,92
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	6.002,26	4.670,92
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	4.862,08	4.862,08
Pagos de préstamos	950305	4.862,08	4.862,08
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9504	0,00	0,00
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	0,00	0,00
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	0,00	0,00
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	476,41	476,21
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	97	-	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	1.616,59	285,05
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar cliente	9801	26.681,03	2.403,79
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	3.996,00	2.688,84
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerc	9806	21.068,44	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	1.140,18	191,16



Ing. Bernardo Nussbaum Ruf
 GERENTE GENERAL
 EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



Lic. Patricio Serrano
 CONTADOR GENERAL
 EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

EBAIMSA S.A.: Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 27 de mayo 1994, inscrita en el Registro Mercantil, Notaría sexta del cantón Quito con fecha 14 de junio de 1994.

OBJETO SOCIAL: Compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados

PLAZO DE DURACION: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 14 de junio de 1994.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Calle de las Avellanas e5-107 y Eloy Alfaro

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito EL RUC 1791267109001

BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de confirmad con Normas Internacionales de Información Financiero para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales (IASB), y aplicados de manera uniforme en el período que se presenta.

Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos.

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019.
- Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, al 31 de diciembre del 2019
- Estado de Flujo de Efectivo, del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019.

Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (USD), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Hipótesis de Negocio en Marcha

Los mencionados estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, lo que significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por consiguiente, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

Reclasificaciones Significativas

Las reclasificaciones significativas se dieron de acuerdo al plan de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y en base a la Sección 3 de la NIIF para Pymes “Presentación de Estados Financieros”.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento inicial de los importes monetarios de activos y pasivos es el costo histórico. Las cuentas con valor revalorizado se registrarán en el proceso de adopción NIIF al costo atribuido.

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento de ingresos y gastos es el valor razonable.

2.2 Clasificación de partidas

Tanto el activo como el pasivo se clasificarán en corrientes y no corrientes se clasificarán como corrientes cuando las mismas se esperan realizar, vender, consumir o liquidar dentro de un período de doce meses luego de la fecha sobre la que se informa; caso contrario, la partida se clasificará como no corriente.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo.-

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros

bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Activos financieros

El activo financiero se medirá al precio de costo de la transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos, sin considerar éste, si el acuerdo constituye, en realidad, una transacción de financiación; porque cuando la transacción es de este tipo, el activo o pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Deterioro del valor de los instrumentos financieros medidos al costo o al costo amortizado

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.5 Inventarios

Los inventarios corresponden a los bienes de propiedad de la compañía disponibles para su producción, consumo o venta, inicialmente se miden al costo que comprende el valor de adquisición más todos los costos directamente atribuibles a la compra o producción, menos cualquier descuento o rebaja, hasta que se encuentren listos para su utilización, son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el que sea menor. Posteriormente son valuados con el método de costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para concluir su producción o para la venta.

Valor Neto Realizable

Es el precio de venta estimado en el curso de los negocios, menos los gastos de comercialización, distribución y otros relacionados directamente con la venta. Cuando las condiciones del mercado determinen el costo a su valor neto de realización, se registrará una provisión de deterioro por la diferencia de valor. Los montos relacionados a obsolescencia por caducidad siguen el trámite que determinan las leyes para retirarlos del mercado.

2.6 Propiedades, planta y equipo.-

Medición en el momento de reconocimiento.- Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo menos la depreciación acumulada y deterioro acumulado. El método que se ha aplicado para el cálculo de la depreciación es el de Línea Recta, de manera uniforme para todos los activos, puesto que refleja de mejor forma la vida útil de los mismos.

La vida útil de los activos es de la siguiente manera:

Bienes	Años vida útil	% depreciación
Edificios	20	5%
Muebles y enseres	10	10%
Maquinaria y equipo	10	10%
Vehículos, equipos de transporte	5	20%

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación del activo.

Medición posterior al reconocimiento – modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Medición posterior al reconocimiento – modelo de revaluación.- Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente. Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no mantiene propiedades, planta y equipo revaluados.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles.- Al final de cada período, la Compañía evaluará los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.7 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son registrados a su valor razonable.

2.8 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

2.9 Beneficios a empleados

Beneficios Corrientes

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden a:

- **Participación a trabajadores.-** De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la Compañía en un 15% de la utilidad contable del ejercicio.
- **Décimo tercer y décimo cuarto sueldo.-** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.
- **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Beneficios no Corrientes

Corresponden a beneficios definidos por Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

- **Jubilación patronal.-** El Código de Trabajo Ecuatoriano, obliga a los empleadores al pago de jubilación patronal a los trabajadores que hayan laborado de forma continua e ininterrumpida 25 o más años y los montos se deben calcular y registrar en base a estudios actuariales anuales por un perito independiente debidamente calificado.
Las hipótesis actuariales en adición a la tasa de descuento, incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.
Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a Otros Resultados Integrales como política contable adoptada por la Compañía, tomando en consideración lo mencionado en la Sección 28 de la NIIF para Pymes “Beneficios a los empleados” numeral 28.24 “Reconocimiento – elección de la política contable” literal (b).
- **Bonificación por desahucio.-** Es la bonificación que recibirá un trabajador del 25% de la última remuneración por cada año de servicio, cuando el empleador tenga como política pagar al empleado o cuando él solicita el desahucio ante las autoridades respectivas.

2.10 Anticipo de clientes

Son valores percibidos de manera anticipada a los clientes por las promesas de compra venta realizadas con anterioridad.

2.11 Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

Venta de bienes

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos. Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

- La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La entidad no conserva para si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;

- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.12 Reconocimiento de costo de ventas

El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la venta de los bienes, netos de devoluciones efectuadas en cada período.

2.13 Reconocimiento de gastos

Se registran el costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran el período más cercano en el que se conocen.

2.14 Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

- **Impuesto a la renta corriente.-** Las normas tributarias vigentes establecen una tasa del impuesto del 25% para el 2019 de la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.
- **Impuesto a la renta diferido.-** Se reconoce por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles. Los activos por impuestos diferidos se reconocen por causa de todas las diferencias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía ha procedido a reconocer un activo por impuestos diferido a una tasa del 25% (2019) y 25% en el (2018) por concepto de jubilación patronal y desahucio de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y

Modernización y en el artículo innumerado, numeral 11, “Impuestos diferidos” del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

2.15 Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna forma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos.- A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementado el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. GESTIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, ante lo cual la Administración de la Compañía realiza un seguimiento continuo de las políticas y sistemas de administración de riesgos que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y la afectación en sus actividades operacionales, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo.

NOTA 5. ACTIVOS FINANCIEROS

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	196.078,05	106.346,26
Otras Cuentas por Cobrar	-	3.709,23
Total Activos Financieros	196.078,05	110.055,49

NOTA 6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pagos Anticipados	7.970,71	-
Anticipos Varios	3.709,23	-
Total Servicios y Otros Pagos Anticipados	11.679,94	-

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo Impuesto a la Renta	14.862,65	14.862,65
Retención en la Fuente	14.544,02	11.448,79
IVA	87,00	-
Total Activos por Impuestos Corrientes	29.493,67	26.311,44

NOTA 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	3.147.520,00	3.147.520,00
Edificio	1.371.110,08	1.371.110,08
Instalaciones	13.821,06	13.821,06
(-) Depreciación Acumulada	- 31.399,39	- 31.399,39
Total Propiedad, Planta y Equipo	4.501.051,75	4.501.051,75

El movimiento del costo de la propiedad, planta y equipo es como sigue:

		Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Ventas/bajas	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Ventas/bajas	Saldo al 31/12/2019
Terrenos								
Costo	US\$	71.622,23	-	-	71.622,23	-	-	71.622,23
Revalúo		3.075.897,77	-	-	3.075.897,77	-	-	3.075.897,77
Edificios								
Costo		604.177,40	-	-	604.177,40	-	-	604.177,40
Revalúo		766.932,68	-	-	766.932,68	-	-	766.932,68
Instalaciones y Adec.		13.821,06	-	-	13.821,06	-	-	13.821,06
	US\$	4.532.451,14	-	-	4.532.451,14	-	-	4.532.451,14

El movimiento de la depreciación es como sigue:

		Saldo al 31/12/2017	Gasto del período	Ventas/bajas	Saldo al 31/12/2018	Gasto del período	Ventas/bajas	Saldo al 31/12/2018
Edificios	US\$	17.578,33	-	-	17.578,33	-	-	17.578,33
Instalaciones y adecuación		13.821,06			13.821,06			13.821,06
	US\$	31.399,39	-	-	31.399,39	-	-	31.399,39

NOTA 9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicio de Rentas Internas	5.208,00	-
Total Otras Obligaciones Corrientes	5.208,00	-

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Compañías Relacionadas	94.060,14	-
Total Cuentas por Pagar Diversas - Relacionadas	94.060,14	-

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Berbaro Nussbaum	20.456,62	20.456,62
Total Cuentas por Pagar Diversas - Relacionadas	20.456,62	20.456,62

NOTA 12. CAPITAL

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital Social	800,00	800,00
Total Capital	800,00	800,00

- La Compañía EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A., cuenta con un capital de US\$ 800 dividido en ochocientas acciones de US\$ 1.00 cada una.

Un detalle del capital de la Compañía es como sigue:

<u>DICIEMBRE</u>	<u>2019</u>
Galo Fabián Enríquez Calderón	0,04
Ruf Bernardo Nussbaum	799,96
TOTAL	800,00

NOTA 13. RESERVAS

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva Legal	400,00	400,00
Reserva Facultativa y Estatutaria	173.543,24	173.171,80
Total Reservas	173.943,24	173.571,80

- De acuerdo a las disposiciones en la Ley de Compañías de las utilidades liquidadas que resulten de cada ejercicio, la Compañía segregará un diez por ciento destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el veinte por ciento del capital social.

NOTA 14. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Superavit por Revaluación de Propiedad, Planta y E.	4.429.429,52	4.429.429,52
Total Otros Resultados Integrales	4.429.429,52	4.429.429,52

NOTA 15. RESULTADOS ACUMULADOS

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de Capital	12.684,53	12.684,53
Total Resultados Acumulados	12.684,53	12.684,53

NOTA 16. RESULTADO DEL EJERCICIO

<u>Composición de los saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado del Ejercicio	1.721,36	476,21
Total Resultado del Ejercicio	1.721,36	476,21

NOTA 17. Prestación de ServiciosComposición de los saldos

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Venta de Arriendos	40.000,00	43.400,00
Total Prestación de Servicios	40.000,00	43.400,00

NOTA 18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓNComposición de los saldos

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Auditorías	300,00	-
Honorarios	160,00	725,00
Impuestos Municipales y Fiscales	33.817,09	38.396,14
Suscripción Contribución	3.948,33	3.802,45
Legales	25,21	-
Total Gastos de Administración	38.250,63	42.923,59

NOTA 19. GASTOS FINANCIEROSComposición de los saldos

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Gastos Financieros	-	0,20
Total Gastos Financieros	-	0,20

NOTA 20. OTROS GASTOSComposición de los saldos

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Recuperación de Gastos	28,01	-
Total Otros Gastos	28,01	-

Un resumen de la conciliación tributaria preparada por la administración de la Compañía es como sigue:

Detalle		2019	2018
Utilidad Contable	US\$	1.721,36	476,21
(-) 15% participación trabajadores		0,00	0,00
(=) Utilidad antes de impuestos		1.721,36	476,21
(+) Gastos no deducibles		0,00	0,00
(+) Gastos no deducibles jubilación patronal y desahucio (generación diferencia temporaria)		0,00	0,00
Utilidad gravable		1.721,36	476,21
Impuesto a la renta causado		378,70	104,77
Anticipo Determinado		0,00	0,00
Impuesto a la renta del ejercicio	US\$	378,70	104,77

(a) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución.

(b) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto mínimo a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

Reformas Tributarias

De acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 405, del 29 de diciembre de 2014 el cual divulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

El 31 de diciembre, 2014 se aprobó mediante Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó, entre otras normas, el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

Principales Cambios legales

Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

- El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):

Se da una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.

Se consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.

Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no considerarán para efectuar dicho cálculo, el valor del revalúo efectuado, tanto para el rubro del activo como para el patrimonio.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización del Servicio de Rentas Internas, para lo cual necesariamente deberá contar con el informe favorable de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción. Dicha solicitud deberá contener una explicación detallada tanto del proceso productivo y comercial, así como el motivo por el cual se requiere dicha ampliación del plazo para el pago del anticipo. Conjuntamente a esta solicitud, deberá incluir un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con el contribuyente. Luego del análisis correspondiente, se emitirá una resolución conjunta entre ambas entidades.

Se ha fijado límites a las deducciones de gastos:

La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible. Se incorpora en la Ley la no deducibilidad de la depreciación de activos revaluados, además el Reglamento establece que en caso de venta de bienes revaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el revalúo. Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.

En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.

Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento. En caso de divergencia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras, prevalecerán las primeras.

Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre-operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera los principales impactos de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera serán: i) el

incremento del 25% al 28% en la tarifa de impuesto a la renta y ii) la deducibilidad de la provisión por jubilación patronal y desahucio.

(21) Pasivo contingente

Concluido el período 2018 y habiendo analizado las novedades presentadas a la fecha no se cuenta con ninguna contingencia.

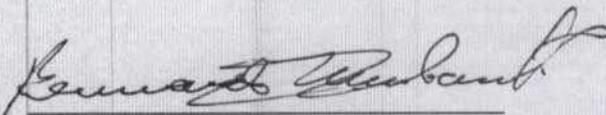
(22) Hechos ocurridos después sobre el período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de este informe, no ha ocurrido ningún hecho importante que amerite dejar constancia.

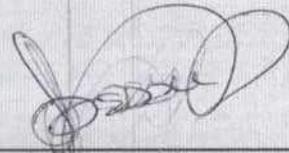
(23) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados de manera definitiva por la Junta de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Por: EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



Ing. Bernardo Nussbaum Ruf
GERENTE GENERAL
EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



Lic. Patricio Serrano
CONTADOR GENERAL
EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.